

0-792811

На правах рукописи

21

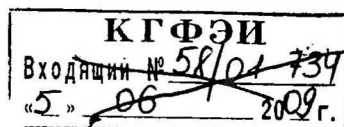
ЛЕПИЛИН Дмитрий Александрович

**ФИНАНСОВЫЙ МЕХАНИЗМ РАЗВИТИЯ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В РОССИИ**

Специальность: 08.00.10 - "Финансы, денежное обращение и кредит"

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Саратов - 2009



Работа выполнена на кафедре финансов Саратовского государственного социально-экономического университета.

- Научный руководитель - канд. экон. наук, профессор
Каменова Екатерина Анатольевна
- Официальные оппоненты - д-р экон. наук, профессор
Гончаров Александр Иванович
- канд. экон. наук, доцент
Кравец Людмила Геннадьевна
- Ведущая организация - Уральский государственный экономический университет.

Защита состоится 26 июня 2009 года в 15⁰⁰ час. на заседании диссертационного совета Д 212.241.03 при Саратовском государственном социально-экономическом университете по адресу:

410003, Саратов, Радищева, 89, Саратовский государственный социально-экономический университет, ауд. 843.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке университета.

Автореферат разослан 26 мая 2009 года.



Ученый секретарь диссертационного
совета, д-р экон. наук, профессор

С.М. Богомолов

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. В настоящее время особую социально-экономическую значимость приобретает проблема полноты и эффективности финансового обеспечения такой социально и экономически значимой сферы как жилищное строительство, и, вместе с тем, - проблема достижения реальной доступности жилья на фоне высоких цен на жилую недвижимость и низкой платежеспособности населения в современных условиях глобального экономического кризиса.

Объем жилищного фонда в Российской Федерации по состоянию на январь 2008 г. составлял более 3 млрд. кв. м., в то же время, для удовлетворения существующей в 2008 году потребности населения в жилье жилищный фонд необходимо увеличить до 5 млрд. кв. м. Средняя обеспеченность жилой площадью населения в стране составляет 21,1 кв. м на человека, что в 2 раза ниже, чем в среднем по Европе. Кроме того, поставленная правительством цель о достижении реальной доступности жилья путем значительного увеличения объема жилищного строительства не достигнута. Несмотря на реализацию соответствующих государственных целевых программ, жилье фактически остается доступным только для инвесторов-спекулянтов, приобретающих жилую недвижимость не для собственного пользования, а в инвестиционных целях, что неминуемо ведет к еще большему раздуванию цен на рынке жилья.

Возможность улучшения жилищных условий - важный показатель повышения благосостояния населения, предпосылка социальной и экономической стабильности государства, поэтому решение жилищной проблемы граждан должно стать одним из приоритетов государственной политики в Российской Федерации. Более 40% населения России проживает в условиях, не отвечающим минимальным требованиям благоустройства и комфортности. Около 3,1 млн. семей (6,4% населения страны) приняты органами местного самоуправления на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. По данным социологических опросов, в настоящее время не удовлетворены своими жилищными условиями более 60% семей страны. При этом фактически улучшить свои жилищные условия при существующем уровне доходов и цен на жилье могут не более 20% населения страны. Отсутствие реальных возможностей у населения обеспечить свои потребности в комфортных условиях проживания препятствует полноценному и гармоничному развитию личности, снижает демографическую активность населения, обостряет социальную напряженность в обществе, что в итоге приводит к замедлению экономического развития страны.

Одним из факторов, ограничивающих возможность увеличения объемов строительства жилья, является ресурсные ограничения строительного комплекса. Развитие строительного комплекса тормозит изношенность производственных мощностей, низкая конкурентоспособность ряда отечественных строительных материалов, недостаточный уровень внедрения современных технологий строительства и производства строительных материалов, дефицит квалифицированных кадров на всех уровнях. По оценке Федеральной службы государствен-

венной статистики износ основных фондов в промышленности строительных материалов составляет не менее 44%. В то же время, повсеместно наблюдаются многократные превышения затрат строительных организаций на всех этапах процесса капитального строительства, начиная от оформления земельного участка, приобретения строительных материалов и, заканчивая моментом подключения жилого здания к системе коммунальной инфраструктуры.

Несовершенство финансовых механизмов в сфере строительства и приобретения жилья, низкая платежеспособность населения на фоне растущих цен на жилье, монополизированность рынка жилья и непрозрачность финансовых потоков строительных организаций тормозят развитие жилищного строительства в целом и не приближают нас к реальной доступности жилья.

Вышеуказанные обстоятельства обуславливают актуальность темы настоящего диссертационного исследования, в котором на основе комплексного и системного подходов предлагается решение проблемы полного, эффективного и прозрачного финансового обеспечения жилищного строительства.

Степень разработанности темы диссертационного исследования. Несмотря на свою актуальность, проблема построения финансового механизма развития жилищного строительства, а также формирования и реализации результативной государственной финансовой политики на местах в теоретическом, методологическом и организационном аспектах далека от своего полного разрешения.

Основой теории и методологии финансового обеспечения исследуемой отрасли выступает общая теория финансов. Поэтому методологической базой при разработке исследуемых проблем послужили научные труды в области теории финансов таких экономистов, как С.В. Барулин, Э.А. Вознесенский, А.Г. Грязнова, Л.А. Дробозина, А.Ю. Казак, Т.М. Ковалева, В.М. Родионова, М.В. Романовский, Б.М. Сабанти, В.И. Самаруха и др.

Проблемы теории финансов организаций, ценообразования и бюджетирования широко представлены в работах В.В. Ковалева, И.В. Липсица, Д.С. Молякова, А.Д. Шеремета, Р.С. Сайфулина, В.П. Савчука, П.А. Фомина, В.Е. Черкасова, А.В. Якуниной. Вопросами государственного регулирования и реализации эффективной государственной финансовой поддержки экономики России успешно занимались С.Б. Ефимова, А.М. Лавров, А.В. Улюкаев, Ю.В. Федорова, Е.А. Черныш, Л.И. Якобсон, М.Н. Яндиев и др.

Управлению капитальным строительством в целом и особенностям организации отраслевых финансовых отношений посвящены труды С.А. Верещагина, Т.М. Говоренковой, В.М. Семенова, Э.К. Трутнева и др.

Однако чаще всего имеющиеся научные исследования посвящены экономико-правовым вопросам финансового планирования жилищного строительства на уровне организаций, а также кредитования инвестиционно-строительных проектов. Что касается проблемы построения финансового механизма развития жилищного строительства в рамках единой концепции на основе комплексного совершенствования всей системы финансовых отношений, то она практически не разработана. Нуждаются в разработке вопросы методологического и методического обеспечения ценообразования на рынке жилья, формирования устойчивой

финансовой базы строительных организаций, результативной государственной финансовой поддержки, привлечения частных инвестиций и другие аспекты финансового обеспечения функционирования отрасли в целом. Не менее остро стоят проблемы новых и доступных источников финансирования жилищного строительства, а также действенных адекватных финансовых механизмов развития исследуемой отрасли.

Таким образом, недостаточная степень разработанности проблемы подтверждает актуальность темы исследования и необходимость ее теоретического, методологического и практического развития, что предопределило цель, задачи и структуру работы.

Целью диссертационного исследования является разработка научно-обоснованного финансового механизма жилищного строительства в России на основе развития методологических подходов финансового обеспечения, механизмов бюджетного финансирования и привлечения частных инвестиций.

В рамках указанной цели в диссертации поставлены следующие **основные задачи исследования**:

- исследовать особенности рынка жилья и представить характеристику финансовых отношений, возникающих в процессе жилищного строительства;
- выделить и дополнить субъектный состав рынка жилья и источники финансирования жилищного строительства, составляющие в совокупности систему финансового обеспечения жилищного строительства;
- исследовать специфику организации отраслевых финансовых потоков в системе договорных отношений в жилищном строительстве;
- рассмотреть содержание и эволюцию государственной жилищной политики и на этой основе определить особенности, приоритеты и условия развития финансовой политики в жилищном строительстве;
- изучить особенности и выделить недостатки ценообразования в сфере жилищного строительства, препятствующие установлению реальной цены на жилье;
- разработать меры государственной финансовой поддержки жилищного строительства в зависимости от назначения строящегося жилья;
- предложить пути совершенствования механизма привлечения средств инвесторов и покупателей жилья;
- исследовать финансовые аспекты развития государственно-частных партнерств и предложить меры по совершенствованию механизма финансового обеспечения подключения объектов жилищного строительства к коммунальной инфраструктуре.

Предметом исследования являются денежные отношения, возникающие в процессе финансового обеспечения жилищного строительства, формирования и использования отраслевых финансовых ресурсов и доходов.

Объектом исследования являются финансы жилищного строительства в целом и организаций, участвующих в инвестиционно-строительной деятельности.

Методологической основой исследования выступили системный и диалектический методы познания, раскрывающие возможности изучения экономи-

ческих явлений в их развитии, взаимосвязи и взаимообусловленности. При исследовании финансов жилищного строительства использовались также методы научной абстракции, моделирования, анализа и синтеза, группировки и сравнения.

Теоретическую базу исследования составили труды отечественных и зарубежных экономистов в области экономической теории, теории государственных и муниципальных финансов, теории финансов организаций и бюджетирования, методологии ценообразования, практики функционирования финансовых отношений в жилищном строительстве. В работе широко использовались программные документы, законодательные и нормативные акты Российской Федерации и субъектов Федерации в области финансов, финансовой политики, реализации жилищной политики и организации местного самоуправления.

Методологической основой исследования выступили системный и диалектический методы познания, раскрывающие возможности изучения экономических явлений в их развитии, взаимосвязи и взаимообусловленности. При исследовании финансовых аспектов функционирования рынка жилья использовались также общенаучные методы научной абстракции, моделирования, анализа и синтеза, группировки и сравнения.

Информационной базой работы послужили законодательные акты и нормативные документы государственных органов власти РФ, данные Федеральной службы государственной статистики РФ, материалы Министерства регионального развития РФ, Министерства финансов РФ, технико-экономические и финансовые показатели деятельности строительных организаций, обзорные, справочные данные и результаты исследований отечественных и зарубежных специалистов, опубликованные в периодической печати и сети Интернет:

Наиболее важные научные результаты диссертационного исследования заключаются в следующем:

- на основе раскрытия специфики функционирования жилищной сферы в современных условиях конкретизирован субъектный состав рынка жилья и финансовых отношений в сфере жилищного строительства;
- раскрыто понятие финансового механизма жилищного строительства как системы форм, методов и инструментов аккумуляции финансовых ресурсов и финансирования расходов на строительство жилья, а также представлена его структура (элементы, методы и инструменты);
- разработаны в комплексе организационные основы функционирования финансовых отношений в жилищном строительстве с учетом отраслевой, организационно-правовой и социально-экономической специфики; представлена развернутая схема движения финансовых потоков в сфере жилищного строительства с учетом особенностей построения договорных отношений на современном этапе;
- определены приоритеты, рыночные условия и ограничения реализации финансовой политики в жилищном строительстве в России в сфере развития механизмов привлечения инвестиций, кредитования, страхования, укрепления финансов строительных организаций и в сфере приобретения жилья;

- на основе анализа особенностей ценообразования в сфере жилищного строительства разработаны меры по установлению прозрачности и достоверности структуры реальных затрат строительных организаций и структуры реальной стоимости жилья;

- предложено внедрить поэтапную систему управления затратами для определения стоимости строительства на основных стадиях инвестиционно-строительного процесса (на стадии планирования, проектирования и осуществления строительства и расчетов за выполнение работы);

- представлены меры государственной финансовой поддержки жилищного строительства в зависимости от назначения строящегося жилья в коммерческом секторе (коммерческое жилищное строительство, строительство жилья коммерческого найма) и некоммерческом секторе (строительство жилья социального найма, кооперативного и индивидуального жилья, специализированного и маневренного жилья);

- дополнен состав финансовых инструментов привлечения частных инвестиций в жилищное строительство и предложены механизмы привлечения средств граждан (покупателей) на основе развития ипотечного кредитования, накопительной системы приобретения жилья и долевого участия в строительстве;

- в целях своевременного обеспечения земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой разработаны альтернативные варианты финансирования подключения без повышения тарифов на коммунальные услуги в рамках государственно-частных партнерств.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования. Теоретическая значимость диссертационного исследования заключается в том, что его результаты способствуют расширению методологической базы, необходимой для эффективного финансового обеспечения жилищного строительства. Конкретно это выразилось в раскрытии специфики современного рынка жилья и отраслевых финансовых отношений; систематизации, дополнении, уточнении и сведении в единый комплекс теоретических и организационно-методологических основ финансов жилищного строительства. Теоретические результаты исследования легли в основу авторских прикладных разработок и могут быть использованы при преподавании и изучении специальных финансовых дисциплин.

Практическая значимость диссертационного исследования заключается в разработке организационных основ, методических подходов и рекомендаций по построению эффективной системы финансового обеспечения, бюджетного финансирования и привлечения частных инвестиций на основе государственно-частных партнерств и развития накопительных схем приобретения жилья, что позволит повысить реальную доступность жилья и прозрачность финансовых потоков строительных организаций. Разработанные автором методические подходы и предложенные рекомендации могут быть использованы при разработке целевых программ модернизации и развития строительного комплекса на уровне субъекта РФ и органов местного самоуправления, а также строительными организациями.

Апробация диссертационного исследования. Основные результаты исследования были доложены автором на научно-практических конференциях в 2007-2009 гг. в Саратовском государственном социально-экономическом университете.

Практические рекомендации автора используются в Комитете капитального строительства г. Саратова при разработке методического обеспечения и нормативно-правовых актов в сфере жилищного строительства, а также целевых программ территориального развития, что подтверждено справкой о внедрении. Основные теоретические положения диссертационной работы используются в качестве учебно-методического материала по дисциплинам "Финансы", "Финансы предприятий (организаций)" в Саратовском государственном социально-экономическом университете, что также подтверждено справкой о внедрении в учебный процесс.

По теме диссертации опубликовано 6 научных трудов общим объемом 2,6 п.л., из них 2 статьи в изданиях, рекомендованных ВАК.

Структура и объем работы. Работа имеет следующую структуру, определенную логикой исследования и совокупностью решаемых в нем задач:

Глава 1. Основы организации финансовых отношений в сфере жилищного строительства

1.1. Характеристика финансовых отношений на рынке жилья

1.2. Субъектный состав рынка жилья и источники финансового обеспечения жилищного строительства

1.3. Содержание и особенности финансовых потоков в жилищном строительстве

Глава 2. Финансовая политика развития жилищного строительства

2.1. Содержание финансовой политики развития рынка жилья

2.2. Особенности формирования цен в жилищном строительстве

Глава 3. Приоритеты финансового обеспечения политики развития жилищного строительства

3.1. Механизм государственной финансовой поддержки жилищного строительства

3.2. Совершенствование механизма привлечения средств инвесторов и покупателей жилья

3.3. Финансовые аспекты развития государственно-частных партнерств для обеспечения земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой

Список использованной литературы содержит 120 источников. В работе представлены 2 приложения, 4 таблицы и 20 рисунков. Объем диссертации составляет 175 страниц.

ОСНОВНЫЕ ИДЕИ И ВЫВОДЫ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

Результаты диссертационного исследования представлены в трех группах взаимосвязанных между собой научно-практических проблем.

Первая группа проблем связана с исследованием теоретических основ организации финансовых отношений в сфере жилищного строительства, включая объектно-субъектный и ресурсный анализ этих отношений.

Исследование начинается с характеристики особенностей рынка жилья, представляющего собой рынок квартир, коттеджей, то есть, всех объектов, в которых возможно проживание человека. В работе представлена классификация рынка жилья в зависимости от совершаемых на нем действий: рынок покупки-

продажи (первичный и вторичный рынок) и рынок аренды; в зависимости от формы собственности: частное и государственное (муниципальное) жилье. Функции рынка жилья и особенности его функционирования оказывают существенное влияние на организацию финансовых отношений в сфере жилищного строительства.

Под строительством в соответствии с российским законодательством понимается создание зданий, строений, сооружений, в том числе на месте сносимых объектов. Строительство включает в себя два процесса: во-первых, это воспроизводство основных фондов, во-вторых - процесс развития жилищного строительства как отрасли материального производства. Далее рассмотрен объект финансовых отношений на рынке жилья - строительная продукция в целом, и, как конечный товар на рынке жилья - жилое здание. В результате исследования выявлены факторы, снижающие эффективность распределения финансовых ресурсов через ценовой механизм на рынке жилья вследствие особенностей жилого здания как товара:

- отсутствие точной информации о ценах в силу дефицитности и адекватности рыночной информации, что обусловлено географическим разделением рынка с локализацией спроса и предложения, нерегулярным получением информации продавцами и покупателями;

- неоднородность продукта (жилья) обусловлена сложностью и многообразием прав в совокупности с уникальными физическими характеристиками каждого объекта жилой недвижимости;

- иммобильность продуктов (жилья) в силу классического определения недвижимости;

- ограниченное количество продавцов и покупателей на рынке жилья приводит к формированию практически индивидуальных цен;

- высокие транзакционные издержки, которые несут покупатели и продавцы недвижимости по заключению сделок (как правило, 8-15% от цены объекта).

В работе отмечена специфика организации финансов жилищного строительства, обусловленная технико-экономическими особенностями данной отрасли:

- более продолжительный производственный цикл, что влияет на объем незавершенного производства, покрываемый оборотными средствами, поэтому в структуре оборотных средств большой удельный вес занимает незавершенное производство;

- осуществление строительства в различных климатических и территориальных зонах, что отражается на индивидуальной стоимости объектов и приводит к неравномерному поступлению выручки от сдачи выполненных работ заказчику;

- финансовое обеспечение строительства производится в пределах сметной стоимости, которая устанавливается на основе договоров на строительство с заказчиками, а также договоров, заключенных с поставщиками материально-технических ресурсов;

- характер строительно-монтажных работ обуславливает различную степень материалоемкости и трудоемкости выполняемых работ в отдельные периоды строительства, что определяет неравномерную потребность в оборотных средствах;

- в связи с неоднородностью и различным характером затрат на сооружаемых объектах цена определяется в каждом отдельном случае; сметная стоимость строительства включает в себя прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления, такой порядок построения цены определяет нормативный метод планирования прибыли.

Строительство как отдельная отрасль имеет свои особенности и финансово-денежных отношений, которые возникают между её участниками. Традиционно перечень субъектов-участников жилищного строительства ограничивается застройщиками, подрядчиками и муниципалитетом. Однако специфика российского рынка жилья позволяет нам расширить субъектный состав финансовых отношений в жилищном строительстве в рамках трех укрупненных групп: 1) инвесторы, кредиторы и заемщики; 2) продавцы и покупатели; 3) посредники.

Главное действующее лицо процесса капитального строительства - девелопер (застройщик), обеспечивающий на принадлежащем ему земельном участке строительство объектов недвижимости либо их реконструкцию. Важный участник рынка жилья - государство, функция которого - правовое обеспечение рынка жилья, надзор и мониторинг. Уполномоченные представители органов власти также выступают в качестве партнеров в инвестиционно-строительных проектах. Самая многочисленная группа - инвесторы, кредиторы и заемщики. Здесь представлены банки, пенсионные фонды, страховые компании, кредитные общества, агентства ипотечного жилищного кредитования, органы власти, строительные организации, граждане и юридические лица. Покупателей на рынке жилья (юридические и физические лица) мы разделяем на покупателей, приобретающих жилье для собственных нужд (для проживания в нем), и на агентов спекулятивных сделок, которые приобретают жилье с целью его последующей перепродажи в период роста цен на него.

В качестве посредников, осуществляющих взаимодействие между основными участниками рынка жилья, представлены коммерческие банки, страховые организации, юридические конторы, оценщики, архитектурные и проектные организации, специализированные инженерные организации, а также агентства недвижимости, информационные площадки. Здесь также следует отметить и таких участников рынка жилья как саморегулируемые организации - ассоциации, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов и защиты прав потребителей.

В работе систематизированы и описаны источники финансового обеспечения жилищного строительства (внешние и внутренние). В качестве внешних источников мы выделяем средства граждан, желающих приобрести жилье (единовременные платёжники и долевые участники строительства; средства крупных инвесторов; средства участников фондового рынка; кредитные средства; бюджетные средства, выделяемые в рамках государственных целевых программ. В состав внутренних финансовых ресурсов предприятий, используемых для финансирования инвестиционной деятельности, включаются прибыль по строительно-монтажным работам, выполняемым хозяйственным способом; поступления от ликвидации основных фондов в строительстве, осуществляемом хозяйственным способом; доходы, полученные от попутной добычи строительных

материалов на месте строительства объектов; мобилизация внутренних ресурсов для строительства объектов, осуществляемого хозяйственным способом, и др.

Организатор проекта жилищного строительства (застройщик, девелопер), как правило, из собственных средств финансирует разработку и согласование проектно-сметной документации и покупку (аренду) земельного участка. Финансирование непосредственно строительных и монтажных работ, а также иных расходов осуществляется за счет привлеченного финансирования. В России застройщик зачастую не обладает достаточными активами в качестве обеспечения для получения кредита. При этом застройщики часто привлекают для работы подрядные строительные организации, то есть могут совсем не иметь собственных оборотных средств. В этих условиях основным источником привлечения финансовых ресурсов являются средства инвесторов, а также граждан, желающих приобрести жилье. Сравнительная характеристика источников финансирования жилищного строительства в России в современных условиях наглядно представлена в табл. 1.

Таблица 1. Основные характеристики источников финансирования жилищного строительства в России

Показатель	Средства граждан - долевых участников строительства	Средства инвесторов /партнеров	Средства, привлекаемые за счет выпуска облигаций	Кредитные средства
Платность	Беспроцентные средства	Зависит от индивидуальных договоренностей	Процент за пользование средствами, как правило, ниже стоимости банковского кредита. Затраты на эмиссию	Проценты за пользование кредитом
Срочность	До передачи квартир в собственность	До завершения строительного проекта	Определенные сроки, указанные в эмиссии	Установленные сроки
Возвратность	Возврат в форме построенного жилья	Возврат в виде прибыли или иной форме, по согласованию	Возврат в форме регулярных купонных выплат и выплаты основного долга в установленный срок	Возврат основной суммы долга в установленный срок
Требования к застройщику	Наличие всех разрешений, оформление участка в собственность (аренду), наличие проектной декларации, ряд других требований	Определяются инвестором индивидуально, как правило, предъявляется требование финансовой состоятельности и опыта реализации проектов	Общие требования к эмитенту	Достаточный объем ликвидных активов, необходимых для обеспечения кредита
Уровень доверия к застройщику	Неопределенный, основанный, как правило, на поверхностных суждениях и законодательном регулировании	Достаточно высокий, часто зависит от индивидуальных отношений застройщика и инвестора	Достаточный, зависит от кредитоспособности эмитента и оценки риска вложения средств	Достаточный, формирующийся при подготовке кредита
Возможности привлечения средств	Достаточно широкие, значительно зависят от общеэкономической и социальной обстановки	Достаточно узкие, определяются известностью и связями компании	Относительно узкие, зависят от кредитоспособности эмитента и оценки риска вложения средств	Относительно узкие, зависят от общеэкономической конъюнктуры и законодательного обеспечения

Показатель	Средства граждан - долевых участников строительства	Средства инвесторов /партнеров	Средства, привлекаемые за счет выпуска облигаций	Кредитные средства
Характер поступления средств	Нестабильный, неспособный обеспечить ритмичность строительного процесса	Зависит от многих факторов, может быть нестабильным	Единовременное привлечение средств, обуславливающее проблему их размещения	Гарантированное финансирование в соответствии с графиком строительства (кредитной линии)
Степень риска для кредитора / инвестора (дольщика)	До 01.04.05 - очень высокая. После 01.04.05 - рыночная	Зависит от индивидуальных условий, особенностей проекта, характеристик застройщика (финансово-экономического положения, наличия других незавершенных строительных проектов и др.)	Рыночная, зависит от условий реализации проекта и степени его проработанности	Рыночная, зависит от условий реализации проекта и степени его проработанности
Законодательное обеспечение	До 01.04.05 - отсутствовало. После 01.04.05 - комплексное регулирование	Договорные отношения и инвестиционное законодательство	Комплексное регулирование	Регулирование есть, но требуется совершенствование

Важным теоретическим результатом диссертационной работы является раскрытие понятия финансового механизма жилищного строительства как системы форм, методов и инструментов аккумуляции финансовых ресурсов и финансирования расходов на строительство жилья.

Дана характеристика его функциональных элементов (финансовые методы, правовое регламентирование, информационное обеспечение и финансовые инструменты), определены методологические и методические подходы к использованию этих элементов в целях управления финансовыми потоками отрасли (рис. 1).

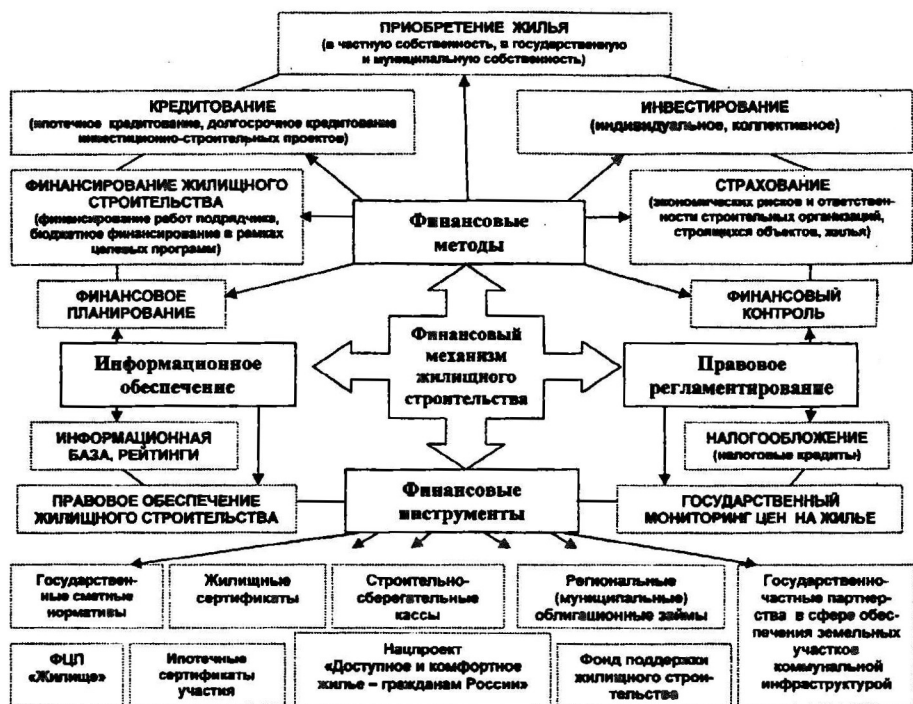


Рис. 1. Структура финансового механизма жилищного строительства

Исследование в рамках первой группы проблем заканчивается рассмотрением круга финансовых отношений, возникающих в процессе жилищного строительства. Движение финансовых ресурсов строительных организаций отражает две разнонаправленные группы денежных потоков - доходов и расходов (рис. 2).



Рис. 2. Движение финансовых потоков в жилищном строительстве

Вторая группа проблем связана с изучением и определением приоритетов, рыночных условий и ограничений реализации финансовой политики развития жилищного строительства в современных условиях.

В рамках предложенной структуры финансового механизма жилищного строительства рассмотрена эволюция и раскрыто содержание финансовой политики развития исследуемой сферы как совокупности стратегических и тактических мер и действий государства и организаций по мобилизации финансовых ресурсов, их распределению и использованию в целях строительства жилья. Представлен анализ поэтапного реформирования строительной сферы с 1991 года и определены приоритетные направления дальнейшего развития рынка жилья.

В сфере развития механизмов привлечения инвестиций необходимо внедрять механизмы, использующие в качестве инвестиционного инструмента жилищные облигации; использовать механизм закрытых паевых инвестиционных фондов для инвестирования в недвижимость, и в частности в жилищное строительство.

В сфере развития кредитования необходимо активное подключение банков к участию в долевых схемах финансирования жилищного строительства путем кредитования граждан с последующим преобразованием строительных кредитов в ипотечные (конвертируемые ипотечные кредиты); развивать механизмы земельной ипотеки с применением земельных закладных через специализированный государственный институт - Федеральную жилищную корпорацию; повысить эффективность государственного земельного контроля за эффективностью использования земельных участков арендаторами и собственниками путем внедрения системы стимулирующих санкций, включая применение жестких санкций при нецелевом использовании земельного участка (нарушении сроков освоения земельного участка), вплоть его изъятия в судебном порядке.

В сфере укрепления финансов строительных организаций необходимо развитие механизмов субсидирования лизинговых платежей; совершенствование механизмов предоставления налоговых льгот для предприятий, использующих новейшие научно-технические достижения в области производства строительных материалов; государственное финансирование на конкурсной основе научно-исследовательских работ по основным направлениям научно-технической политики в строительном комплексе; привлечение саморегулируемых организаций и предприятий строительной отрасли к участию в финансировании научно-исследовательских работ на основе грантовой системы.

В сфере приобретения жилья приоритетным направлением развития должно стать совершенствование механизмов накопительных схем, в частности:

- стимулирование участия граждан в жилищных кооперативах (жилищно-накопительных, жилищно-строительных, кооперативах малозэтажного жилья); поддержка жилищной кооперации должна выражаться в реформировании существующих и создании новых правовых механизмов, обеспечивающих надежные и прозрачные в финансовом отношении способы накопления средств гражданами на цели приобретения и строительства жилья;

- внедрение принятых в мировой практике финансовых институтов, таких как депозитно-кредитные банки (строительные сберегательные кассы), позволяющие стимулировать целевые накопления граждан на приобретение и строительство жилья.

В сфере развития страхования целесообразно внедрить обязательное страхование гражданской ответственности профессиональных участников инвестиционно-строительной деятельности, страхование ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору, а также способствовать развитию добровольного страхования жилья его владельцами, при этом страхование муниципального жилья, предоставляемого в наем, должно стать обязательным.

Вопросы совершенствования финансовых отношений и финансового обеспечения в сфере жилищного строительства для его дальнейшего развития во многом зависят от эффективности ценообразования на рынке жилья. Становление рыночных отношений в России привело к созданию рыночной системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве, суть которых сводится к формированию свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Определение стоимости строительства осуществляется:

- в составе технико-экономического обоснования (ТЭО) на предпроектной стадии разработки проекта; результатом расчетов является предварительная расчетная стоимость проектируемого объекта;

- в составе проектно-сметной документации; на этом этапе определяется сметная стоимость строительства.

Стоимость строительства в сметной документации инвестора рекомендуется приводить в двух уровнях цен:

- в базисном (постоянном) уровне, определяемом с помощью действующих сметных норм и цен (ресурсный метод);

- в текущем или прогнозном уровне, определяемом на основе цен, сложившихся к моменту составления сметы или прогнозируемых к периоду осуществления строительства (индексный метод).

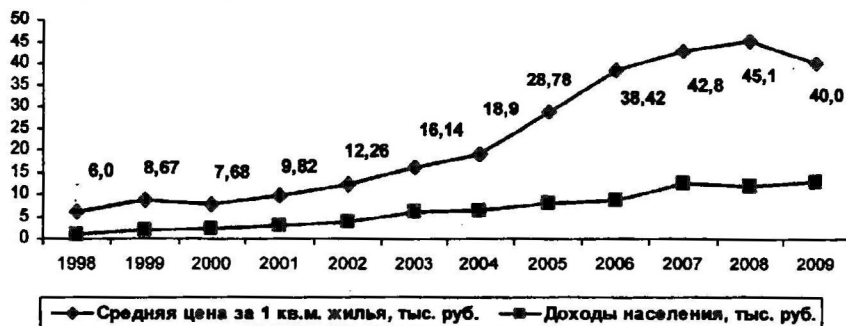


Рис. 3. Динамика роста цен на жилье и доходов населения

Цены на жилье в Российской Федерации характеризуются продолжительным и устойчивым ростом. Начиная с 1998 года, стоимость жилья росла, в

среднем на 27 процентов в год, то есть существенно превышала уровень инфляции, темпы роста стоимости строительных материалов и темпы роста доходов населения (рис. 3). Рост цен на жилищном рынке формирует тенденцию увеличения объемов жилья, приобретаемого в инвестиционных целях, а существующий дисбаланс спроса и предложения приводит к ориентации рынка преимущественно на высокодоходные группы населения.

В результате проведенного анализа затрат, составляющих стоимость 1 кв. м жилья, отмечено, что, кроме затрат непосредственно на возведение объекта, велика доля различных косвенных расходов застройщиков, в том числе затрат на получение участка под застройку, издержек, связанных с получением разрешения и согласованием документации в органах власти. Таким образом, повышение цен на строительные материалы и рост заработной платы, без сомнения, увеличивают стоимость жилья, но не являются решающим фактором значительного ее роста. Так, при увеличении стоимости цемента в 2 раза стоимость строительно-монтажных работ возрастает на 3,64%. А повышение цен на металл в 1,5 раза дает рост стоимости строительно-монтажных работ всего на 3%.

Проводя наше исследование, мы столкнулись с тем, что достоверной информации о структуре стоимости 1 кв. м. жилья не существует. Реальная ситуация значительно отличается от данных, представленных в официальных источниках. Например, прибыль застройщика (девелопера) показывается в размере 8-11%, плата за подключение к коммунальной инфраструктуре - 6-7%. А фактически прибыль может составлять более 50% от суммы инвестиционного проекта. Получение разрешения и согласование документации в органах власти могут составлять до 30% инвестиционной стоимости строительства, а плата за подключение - порядка 20-25%. Так как цена на рынке жилых новостроек во многих регионах определяется не более чем десятком юридических лиц, их ожидаемая прибыль от инвестиционно-строительного процесса может достигать и 100%. Сметы на строительство постоянно пересматриваются в сторону увеличения, зачастую в разы. Достоверность определения сметной стоимости строительства в проектной документации вызывает сомнения. Несовершенство нормативно-правовой базы ценообразования приводят к искажению затрат на строительство, а иногда и к прямым припискам в сметах, завышению объемов выполненных работ и неправильному применению расценок.

Мы предлагаем выстроить систему управления стоимостью строительства так, чтобы в основе управления затратами находился комплекс взаимосвязанных нормативно-методических и информационно-справочных документов, которые позволяют определять стоимость строительства на трех основных стадиях инвестиционно-строительного процесса: на стадии планирования, проектирования и осуществления строительства и расчетов за выполнение работы.

Попыткой установления прозрачности и достоверности структуры реальных затрат строительных организаций и структуры реальной стоимости жилья могло бы стать использование формы для сбора информации о финансовых аспектах состояния жилищного строительства. В этом документе строительная организация отвечает на конкретные вопросы о структуре затрат по строительству типового многоквартирного (индивидуального) дома; о факторах, повлиявших на

изменение стоимости жилья в отчетный период; о структуре сметной стоимости строительства 1 кв. м. жилья. Такую форму необходимо рассылать от лица саморегулируемой организации всем строительным организациям, которые являются ее членами. Также необходимо обязать на всех стадиях модификации стоимостных расчетов, которые производятся заказчиками, проектировщиками, экспертами и другими, лично расписываться в этих документах.

Третья группа проблем посвящена определению приоритетов финансового обеспечения политики развития жилищного строительства. В частности, это выразилось в разработке конкретных мер и механизмов, направленных на построение результативной государственной финансовой поддержки, развитие механизмов привлечения частных инвестиций в жилищное строительство, развитие государственно-частных партнерств в сфере коммунального обеспечения земельных участков под жилищное строительство.

Финансовое воздействие государства на конкретную отрасль реализуется в виде разнонаправленных финансовых потоков, является сферой бюджетных отношений и принимает форму финансового обеспечения, методы и инструменты которого в совокупности с финансовым регулированием и составляют механизм государственной финансовой поддержки. Важным результатом исследования являются представленные меры государственной финансовой поддержки жилищного строительства в зависимости от назначения строящегося жилья:

- в коммерческом секторе - в сфере коммерческого жилищного строительства и строительства жилья коммерческого найма;

- в некоммерческом секторе - в сфере строительства жилья социального найма, кооперативного и индивидуального жилья, а также специализированного и маневренного жилья (рис. 4).

Государственная политика в сегменте коммерческого жилищного строительства должна заключаться в обеспечении необходимых условий для развития конкуренции и недискриминационного доступа участников рынка к земельным, финансовым и энергетическим ресурсам. Развитие некоммерческого сегмента кооперативного (построенного в результате кооперации граждан) и индивидуального жилья необходимо для обеспечения доступности жилья в первую очередь для категорий граждан, доходы которых позволяют приобретать жилье в собственность с использованием накопительных и кредитных механизмов, а также различных форм государственной поддержки. Основной характеристикой экономических отношений в указанном сегменте является то, что застройщик (индивидуальный застройщик или объединение граждан) не преследует цели извлечения прибыли, что позволяет значительно снизить стоимость жилья.

Далее в работе дополнен состав финансовых инструментов привлечения частных инвестиций (средств граждан и юридических лиц) в жилищное строительство, в частности, выделены вексельные схемы, облигационные займы, жилищные сертификаты, договоры предварительной купли-продажи, встречные договора, прямые обязательства. Однако соблюдение прав и законных интересов участников долевого строительства не всегда гарантируется. В связи с этим особое значение приобретает выработка механизма защиты прав граждан в сфере жилищного строительства и осуществление контроля и надзора за долевым строительством.



Рис. 4. Меры государственной финансовой поддержки на рынке жилья

Оценка инвестиционных возможностей населения как основного потребителя на рынке жилья показывает, что подавляющая часть граждан России самостоятельно решить жилищную проблему не в состоянии. В этих условиях необходимо развитие системы ссудо-сберегательных учреждений, основными из которых являются строительные сберегательные и ссудо-сберегательные кассы.

Одной из значимых проблем в сфере жилищного строительства является отсутствие земельных участков, обустроенных коммунальной инфраструктурой, механизмов привлечения частных инвестиционных и кредитных ресурсов в строительство и модернизацию коммунальной инфраструктуры, а также непрозрачные и обременительные для застройщика условия присоединения к системам коммунальной инфраструктуры. В работе выделены и систематизированы финансовые и организационные ограничения, преимущества и риски государственно-частного партнерства для субъектов договорных отношений, а также адаптирован зарубежный опыт, предложены методологические подходы к привлечению частных инвестиций в развитие коммунальной инфраструктуры через модель эффективного взаимодействия бизнеса и власти, учитывающей возможности аренды, концессий и приватизации.

Финансирование развития коммунальной инфраструктуры возможно из следующих источников: оплата застройщиками (покупателями жилья); оплата всеми потребителями через включение соответствующих расходов в тарифы на коммунальные услуги; оплата за счет средств бюджетов различных уровней власти, прежде всего муниципального.

Предложенные варианты финансирования подключения в рамках концессионного механизма позволяют проводить опережающее обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой при минимальных рисках убытков для коммунальных предприятий. Прозрачность процесса формирования платы за подключение существенно повышается, и появляется стимул к экономии бюджетных средств. Необходимость согласования интересов застройщиков, коммунальных предприятий и городской администрации позволяет повысить эффективность городского планирования через повышение эффективности планирования развития коммунальной инфраструктуры.

СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи в журналах и изданиях, рекомендуемых ВАК:

1. *Лепилин Д.А.* Государственно-частное партнерство в строительстве как эффективный механизм привлечения инвестиций // Вестник СГСЭУ. 2008. №5(24). - 0,5 п.л.
2. *Лепилин Д.А.* Система финансового обеспечения жилищного строительства в современных условиях // Российское предпринимательство. 2009. №6. - 0,4 п.л.

Статьи и тезисы докладов в других изданиях:

3. *Лепилин Д.А.* Реализация национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России": проблемы и результаты / В сб. науч. тр. по материалам региональной научно-практической конференции молодых ученых "Социально-экономические проблемы России и ее место в мире" / Под ред. О.М. Соколенко. Саратов: Издат. центр. СГСЭУ, 2008. - 0,2 п.л.
4. *Лепилин Д.А.* Особенности организации финансовых отношений в жилищном строительстве / В сб. науч. тр. "Финансовый механизм экономического роста России": Вып. 1. Саратов: Издат. центр СГСЭУ, 2008. - 0,5 п.л.
5. *Лепилин Д.А.* Механизм государственной финансовой поддержки жилищного строительства / В сб. науч. тр. "Финансовый механизм экономического роста России": Вып. 2. Саратов: Издат. центр СГСЭУ, 2009. - 0,6 п.л.
6. *Лепилин Д.А.* Особенности реализации финансовой политики в жилищном строительстве в современных условиях глобального экономического кризиса. / В сб. науч. тр. по материалам заочной межрегиональной научно-практической конференции молодых ученых "Социально-экономическое развитие России в условиях глобального экономического кризиса" / Под ред. В.А. Русановский. Саратов: Издат. центр. СГСЭУ, 2009. - 0,4 п.л.

162

Подписано в печать 25.05.09

Бумага типогр. №1

Печать офсетная

Заказ 215

Формат 60x84 1/16

Гарнитура "Times"

Уч.-изд. л. 1,0

Тираж 100 экз.

Издательский центр Саратовского
государственного социально-экономического университета.
410003, Саратов, Радищева, 89.